

**Джамалдинова М.Д.,
к.э.н., доцент**

ОЦЕНКА БИЗНЕСА

*по направлению подготовки:
080200.68 МЕНЕДЖМЕНТ*

Закон об оценочной деятельности в РФ

Понятие оценочной деятельности (ст.3 N°135-ФЗ «Закон об оценочной деятельности в РФ»)

профессиональная деятельность
субъектов оценочной деятельности,
направленная на установление в
отношении объектов оценки рыночной,
кадастровой или иной стоимости.

(в ред. Федеральных законов от
27.07.2006 N 157-ФЗ,
от 22.07.2010 N 167-ФЗ)

ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в т.ч.:

→ при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;

→ при использовании объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;

ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

→ при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям;

(ст. 8 №135-ФЗ)

→ при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям;

ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ

ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

→ при передаче объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:

- при национализации имущества;
- при ипотечном кредитовании физ. лиц и юр. лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
- при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
- при выкупе или ином предусмотренном законодательством РФ изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;
- при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки заключается в письменной форме.
(СТ.10 №135-ФЗ)

Договор на проведение оценки должен содержать:

- ▶ объект оценки;
- ▶ вид стоимости имущества (способ оценки);
- ▶ размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- ▶ сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- ▶ наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- ▶ указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- ▶ указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и ст.24 настоящего ФЗ, оценщика или юр. лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

(СТ.10 №135-ФЗ)

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

Договор на проведение оценки как единичного объекта, так и ряда объектов должен содержать точное указание на этот объект или эти объекты, а также описание этого объекта или этих объектов.

В отношении оценки объектов, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки (СТ.11 N°135-ФЗ)

Отчет об оценке объекта оценки не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В отчете в обязательном порядке указываются :

- ▶ дата проведения оценки объекта оценки,
- ▶ используемые стандарты оценки,
- ▶ цели и задачи проведения оценки объекта оценки,
- ▶ а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки (СТ.11 N°135-ФЗ)

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны:

- 1) критерии установления оценки объекта оценки,
- 2) причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юр. лицу, - реквизиты юр.лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки

В отчете должны быть указаны:
(продолжение)

- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки

- Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.
- Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством РФ могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.
- Отчет должен быть:
 - пронумерован постранично,
 - прошит,
 - подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку,
 - скреплен личной печатью оценщика или печатью юр. лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Достоверность отчета как документа, содержащего сведения

доказательственного

значения (СТ.12 №135-ФЗ)

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Оспоримость сведений, содержащихся в отчете (СТ.13 N°135-ФЗ)

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством РФ, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством РФ.

Права оценщика (СТ.14 N°135-ФЗ)

Оценщик имеет право:

- 1) применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- 2) требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- 3) получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- 4) запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной;

Права оценщика (СТ.14 №135-ФЗ)

(продолжение)

Оценщик имеет право:

- 5) в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;
- 6) привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;
- 7) отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;
- 8) требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда.

Обязанности оценщика (СТ.14 N°135-ФЗ)

Оценщик обязан:

- 1) быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- 2) соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов РФ, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;
- 3) соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;

Обязанности оценщика (СТ.14 №135-ФЗ)

Оценщик обязан:

(продолжение)

- 4) сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- 5) обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
- 6) представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- 7) представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юр. лице, с которым он заключил трудовой договор, в т.ч. информацию о соответствии такого юр.лица условиям, установленным ст. 151 настоящего ФЗ, а также сведения о любых изменениях этой информации;

Обязанности оценщика (СТ.14 №135-ФЗ)

(продолжение)

Оценщик обязан:

- 8) представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- 9) не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ;
- 10) в случаях, предусмотренных законодательством РФ, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;
- 11) по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

***1.6.**

Саморегулируемые организации

Саморегулируемая организация оценщиков (СТ.22 №135-ФЗ)

- * Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.
- * Статус саморегулируемой организации оценщиков приобретается некоммерческой организацией в соответствии с положениями настоящей статьи с даты ее включения в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ГЛЕБОВСКАЯ
Ирина Юрьевна

ИНН 526019388948

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

(включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006)

Основание: Протокол заседания Правления НП «СРО «НКСО» от 24
сентября 2007 года №05

Президент



 Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 00916

Дата выдачи 12 февраля 2009 года



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Беляева Надежда Григорьевна

(Фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3302 № 823982, выдан 18.10.2002г.

Омутнинским РОВД Кировской обл.

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 21 » марта 2008г. регистрационный № 004098

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с момента включения оценщика в реестр РОО.

Президент



С.А. Табакова

0004098 *



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АТТЕСТАТ АККРЕДИТАЦИИ

Регистрационный № 374

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ООО «Оценка - Консалтинг»

*141014, Московская область, г. Мытщицы,
ул. Фрунзе, д. 1, корп. 1, кв. 67*

Аккредитовано на осуществление:
Оценочной деятельности

Место действия аттестата: **Московская область**

Сведения о регистрации
в Едином реестре аккредитованных организаций Московской области

Дата: 25 декабря 2008 г. № 3148

Срок действия аттестата: с 25 декабря 2008 г. до 25 декабря 2009 г.


Заместитель министра



А.В. Алаев

Серия АМО

№ 0002825



**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ 19.04.2010 Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ОАО «ВСК» ОТ 20.12.2006Г (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2; ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Глебовская Ирина Юрьевна		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительным (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.		
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Страховой тариф <i>(в % от страховой суммы)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей	0,052%	26 000 (Двадцать шесть тысяч) рублей

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

безналичным платежом наличным платежом

<input type="checkbox"/> одновременно в срок до _____.200 г.	<input checked="" type="checkbox"/> в два платежа 1-ый платеж - 13 000 руб. в срок до 19.05.2010г. 2-ой платеж - 13 000 руб. в срок до 03.08.2010г.
Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса:	В случае неуплаты Страхователем очередного взноса страховой премии (при уплате страховой премии в рассрочку) в установленный Страховым полисом срок, Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, и обязательства Страховщика прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем неуплаты очередного страхового взноса, если Сторонами не заключено письменное дополнительное соглашение об изменении срока и порядка уплаты очередных страховых взносов. с «27» апреля 2010г. по «26» апреля 2011 г. Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с 00 час. 00 мин. «27» апреля 2010 г. . Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса прекращается, и никакие выплаты по нему не производятся в случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, установленные настоящим Страховым полисом, с 00 часов 00 минут дня, следующего за просроченным днем уплаты страховой премии, если Сторонами не заключено

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 1086WB400312А

INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью
«Оценка-Консалтинг»

Адрес места нахождения на основании Устава: 141008, Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, д.42,
корпус 1, офис 8

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности
юридического лица (Страхователя), с которым оценщик заключил трудовой договор, по обязательствам,
возникающим вследствие причинения имущественного вреда Выгодоприобретателям.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым
оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в
соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской
Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Договором
страхования): установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт
установления обязанности юридического лица (Страхователя), с которым оценщик заключил трудовой договор,
возместить имущественный вред, причиненный Выгодоприобретателям вследствие действий (бездействия)
оценщика, который состоит с юридическим лицом (Страхователем) в трудовых отношениях, повлекших
нарушение им требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности,
установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент
причинения вреда.

Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Страховой тариф <i>(в % от страховой суммы)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.	0,064%	32 000 (Тридцать две тысячи) рублей.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «27» апреля 2010г.	по «26» апреля 2011 г.

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам
Страхователя, поименованным в п.п. 5.1.2-5.1.4 Договора страхования, по всем страховым случаям (общая сумма
страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 5% от страховой суммы,
установленной по настоящему Страховому полису.

Требования Выгодоприобретателей о возмещении убытков (ущерба, вреда), могут быть предъявлены к
Страхователю в течение срока действия договора страхования и (или) в течение срока исковой давности,
установленного законодательством Российской Федерации (3 года).

Иные условия страхования изложены в Договоре страхования.

Настоящий Страховой полис удостоверяет факт заключения Договора № 1086WB400312 страхования
ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от 26.04.2010г. (также
именуемый в настоящем Страховом полисе Договор страхования) на основании Правил № 114 страхования
ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности
юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «20» декабря 2006г.
Открытого акционерного общества «Военно-страховая компания» (также по тексту Правил страхования) и
Заявления на страхование Страхователя.



Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 20/05/2010 г.

М.Н. Семёнов/

Саморегулируемая организация оценщиков (СОО) (СТ.22 №135-ФЗ)

(продолжение)

Основанием для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр СОО является **выполнение** ею **следующих требований:**

- * **объединение** в составе такой организации в качестве ее членов **не менее чем трехсот физических лиц**, отвечающих установленным частью второй [ст. 24](#) настоящего ФЗ требованиям;
- * **наличие компенсационного фонда**, который формируется за счет взносов ее членов в денежной форме в размере, установленном частью третьей [ст. 24.6](#) настоящего ФЗ;
- * **наличие коллегиального органа управления** (совета, наблюдательного совета), функционально специализированных органов и структурных подразделений;
- * **наличие стандартов и правил оценочной деятельности**, утвержденных в соответствии с требованиями настоящего ФЗ.

* 1.5. Стандарты оценочной деятельности

(СТ.20 №135-ФЗ)

- * Работники саморегулируемой организации оценщиков не вправе осуществлять оценочную деятельность. (продолжение)
- * Саморегулируемая организация оценщиков обязана своевременно принимать меры по недопущению возникновения конфликта интересов между саморегулируемой организацией оценщиков и ее членами, а также по своевременному урегулированию такого конфликта.
- * Ликвидация некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации оценщиков, осуществляется в соответствии с законодательством о некоммерческих организациях. В ликвидационную комиссию некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации оценщиков, должен быть включен представитель Национального совета.
- * Некоммерческая организация, имеющая статус саморегулируемой организации оценщиков, не может быть реорганизована.

Функции саморегулируемой организации
оценщиков
(СТ.22.1 №135-ФЗ)**

1. Разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
2. Разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
3. Представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;

*** Функции саморегулируемой
организации оценщиков
(СТ.22.1 N°135-ФЗ)**

4. Прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
5. Контроль за осуществлением своими членами оценочной деятельности в части соблюдения ими требований настоящего ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;
6. Ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
7. Организация информационного и методического обеспечения своих членов;
8. Осуществление иных установленных настоящим ФЗ функций.

*** Основные права саморегулируемой
организации оценщиков
(СТ.22.2 №135-ФЗ)**

Саморегулируемая организация оценщиков **вправе:**

- * представлять интересы своих членов в их отношениях с федеральными органами гос. власти, органами гос. субъектов РФ, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;**
- * оспаривать в судебном порядке акты федеральных органов гос. власти, органов гос. власти субъектов РФ, органов местного самоуправления и действия (бездействие) этих органов, нарушающие права и законные интересы всех или части своих членов.**

Основные обязанности саморегулируемой организации оценщиков (СТ.22.2 №135-ФЗ)

Саморегулируемая организация оценщиков **обязана:**

1. соблюдать требования настоящего ФЗ, других ФЗ и иных нормативных правовых актов РФ;
2. формировать компенсационный фонд для обеспечения ответственности своих членов перед потребителями услуг в области оценочной деятельности и третьими лицами;
3. осуществлять контроль за соблюдением своими членами требований настоящего ФЗ, других ФЗ и иных нормативных правовых актов РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;
4. применять меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные настоящим ФЗ и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, в отношении своих членов;

* Основные обязанности саморегулируемой организации оценщиков (СТ.22.2 №135-ФЗ)

(продолжение)

5. сообщать в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, о возникновении своего несоответствия требованиям, предусмотренным ст. 22 настоящего ФЗ, в течение десяти дней с момента выявления такого несоответствия;
6. отказать в принятии в члены саморегулируемой организации оценщиков в случаях, установленных настоящим ФЗ;
7. исключать из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим ФЗ и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, за нарушение требований настоящего ФЗ, других ФЗ и иных нормативных правовых актов РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;
8. вести реестр членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставлять информацию, содержащуюся в этом реестре, заинтересованным лицам в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
9. организовывать проведение профессиональной переподготовки оценщиков.

*** Раскрытие информации саморегулируемой организацией оценщиков (СОО) (СТ.22.3 №135-ФЗ)**

СОО обязана разместить на официальном сайте СОО в сети "Интернет":

- 1) учредительные документы;**
- 2) стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики;**
- 3) положения о коллегиальном органе управления СОО, о структурном подразделении, осуществляющем контроль за оценочной деятельностью членов СОО, об органе по рассмотрению дел о применении дисциплинарных взысканий в отношении членов этой организации (далее - дисциплинарный комитет);**
- 4) реестр членов СОО, в т.ч. информацию о каждом ее члене (фамилию, имя, отчество; информацию, предназначенную для установления контакта; трудовой стаж, стаж оценочной деятельности; информацию о фактах применения дисциплинарных взысканий при ее наличии);**

*** Раскрытие информации саморегулируемой организацией
оценщиков (СОО)
(СТ.22.3 №135-ФЗ)**

СОО обязана разместить на официальном сайте СОО в сети "Интернет":

- 5) список лиц, членство которых в СОО прекращено, в т.ч. лиц, исключенных из СОО за нарушение требований настоящего ФЗ, других ФЗ и иных нормативных правовых актов РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, за последние три года деятельности СОО;**
- 6) информацию о несоответствии СОО требованиям [ст. 22](#) ФЗ** (в том числе информацию о дате возникновения несоответствия СОО указанным требованиям, о мерах, предпринимаемых и (или) планируемых СОО для устранения такого несоответствия);
- 7) правила и условия приема в члены СОО, размер членских взносов и порядок их внесения, доп. требования к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности;**

*** Раскрытие информации саморегулируемой
организацией оценщиков
(СОО) (СТ.22.3 №135-ФЗ)**

(продолжение)

СОО обязана разместить на официальном сайте СОО в сети "Интернет":

- 8) информацию об отчетах своих членов.** Состав и сроки размещения такой информации определяются внутренними документами СОО;
- 9) информацию о компенсационном фонде,** в т.ч. информацию о денежной оценке компенсационного фонда, об инвестиционной декларации компенсационного фонда, о фактах обращения взысканий на компенсационный фонд;
- 10) информацию об управляющей компании,** с которой заключен договор о доверительном управлении компенсационным фондом (в том числе информацию о ее наименовании, месте нахождения, лицензии и информацию, предназначенную для установления контакта);
- 11) информацию о специализированном депозитарии,** с которым заключен депозитарный договор (в том числе информацию о его наименовании, месте нахождения, лицензии и информацию, предназначенную для установления контакта);

*** Раскрытие информации саморегулируемой
организацией оценщиков
(СОО) (СТ.22.3 №135-ФЗ)
(продолжение)**

СОО обязана разместить на официальном сайте СОО в сети "Интернет":

- 12) информацию о договорах обязательного страхования ответственности членов СОО и информацию о страховщиках, с которыми заключены такие договоры (в том числе информацию об их наименованиях, о месте их нахождения, лицензиях и информацию, предназначенную для установления контакта);**
- 13) информацию о приобретении должностными лицами или работниками СОО или их аффилированными лицами ценных бумаг, эмитентами которых или должниками по которым являются юр. лица, с которыми члены СОО заключили трудовые договоры;**
- 14) информацию о результатах проверок деятельности членов СОО;**
- 15) информацию о возникновении конфликта интересов между СОО и ее членами.**

*** Раскрытие информации саморегулируемой организацией оценщиков (СОО) (СТ.22.3 №135-ФЗ)**

*** СОО обязана разместить на официальном сайте СОО в сети "Интернет" все изменения, внесенные в документы, или изменение информации не позднее дня, следующего за днем, когда такие изменения были приняты, произошли или стали известны СОО.**

*** СОО обязана разработать и утвердить Положение о раскрытии информации, в котором устанавливаются:**

1. Порядок представления отчетности в СОО ее членами, объем содержания такой отчетности;
2. Объем публикуемой информации об отчетах членов СОО;
3. Порядок предоставления информации, содержащейся в реестре членов СОО, по запросам граждан и юр.лиц;
4. Иные не противоречащие настоящей статье требования.

* СУДЫ

* Арбитражный суд

- * В РФ и ряде других государств — суд специальной юрисдикции, осуществляющий правосудие путем разрешения экономических споров и рассмотрения иных дел, отнесенных к его компетенции.
- * В РФ их деятельность регулируется Конституцией РФ, Федеральным конституционным законом "Об арбитражных судах в Российской Федерации", Арбитражным процессуальным кодексом РФ и принимаемыми в соответствии с ними другими федеральными законами.
- * В соответствии со ст 22 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражным судам подведомственны дела по экономическим спорам, возникающим из гражданских, административных и иных правоотношений:
 - а) между юридическими лицами, гражданами, осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющими статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке;
 - б) между РФ и субъектами РФ, между субъектами РФ.

* Арбитражный суд

- Арбитражные суды рассматривают иные дела, в том числе: об установлении фактов, имеющих значение для возникновения, изменения или прекращения прав организаций и граждан в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности; о несостоятельности (банкротстве) организаций и граждан.
- Систему арбитражных судов в РФ составляют: Высший Арбитражный Суд РФ; федеральные АС округов; АС. республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов.
- Решения Ас. окончательны и обжалованию не подлежат, исполняются в срок, установленный судом
- Если срок исполнения не указан, то решение подлежит немедленному исполнению.
- А.с. принимает к рассмотрению споры при наличии письменного соглашения между сторонами о передаче возникшего или могущего возникнуть спора в Ас., а также споры, подлежащие его юрисдикции в силу международных договоров. Каждое дело рассматривается несколькими арбитрами или одним арбитром

* СУДЫ

* Третейский суд

- * Негосударственный суд, избираемый самими сторонами для разрешения спора между ними.
- * О передаче дела в третейский суд заключается договор в письменной форме.
- * Соглашение о передаче спора в третейский суд может быть заключено в виде оговорки в договоре или в виде отдельного соглашения.
- * Компетенция третейского суда основывается на соглашении сторон. Стороны, передавая спор на рассмотрение в третейский суд, принимают на себя обязательство подчиниться решению последнего.
- * Третейский суд образуется в составе одного или нескольких судей (поровну от каждой стороны), которые избирают еще одного судью. Решение его постановляется по большинству голосов и излагается письменно.
- * Третейские суды могут создаваться как постоянно действующие (например, Международный коммерческий арбитражный суд и Морская арбитражная комиссия при Торгово-промышленной палате РФ), так и для рассмотрения конкретного спора.
- * Порядок создания и деятельности третейского суда для рассмотрения споров между российскими организациями на территории РФ определяется Временным положением о третейском суде для разрешения экономических споров (утверждено постановлением Верховного Совета РФ от 24 июня 1992 г.), а для рассмотрения международных экономических споров — Законом РФ "О международном коммерческом арбитраже" от 7 июля 1993 г.

* Отчуждение прав

- * **Отчуждение имущества (имущественных прав)** — передача вещей в собственность другого лица, а равно передача права собственности или любого имущественного права (включая права, выраженные ценными бумагами) его обладателем другому лицу.
- * **Отчуждаться могут** только вещи (включая деньги) и права (включая удостоверенные ценными бумагами, а также имущественные комплексы), отчуждение услуг (работ) и объектов интеллектуальной собственности невозможно (функциональным аналогом является оборот прав на них), а внеэкономические отношения изначально не предполагают отчуждения.

*** Тема 3. Методические
основы оценки стоимости
компании (бизнеса)**

* Причины продажи бизнеса

- * Причины продажи бизнеса могут быть *экономическими, организационными, производственными, коммерческими и психологическими.*
- * Принятие такого решения дается предпринимателю достаточно сложно, поскольку прекратить заниматься бизнесом зачастую, значительно труднее, чем открыть собственное дело.
- * Кроме того, продажа бизнеса для некоторых предпринимателей может являться их *традиционным (основным) видом деятельности.*

* Классификация основных причин, побуждающих владельца продать собственный бизнес

Причины	Характеристика причины
Экономические	Продолжительное время бизнес дает меньшую отдачу по сравнению с альтернативными менее рискованными вариантами использования располагаемого капитала (например, положив такие же средства на депозит в коммерческий банк)
	Систематическая недостаточность оборотных средств, в результате чего производственные мощности и трудовые ресурсы используются неэффективно
	Низкая оборачиваемость оборотных средств (оборотного капитала) по сравнению со средней оценкой по данной отрасли
	Выпускаемая продукция находится на заключительном этапе своего жизненного цикла
	Резкое падение спроса на выпускаемую продукцию в течение сравнительно продолжительного периода (например, по причине появления нового товара, обладающего повышенными потребительскими свойствами и удовлетворяющего покупателя по цене)
	Появление на целевом рынке сильных новых конкурентов, проводящих агрессивную политику по устранению с рынка других конкурирующих компаний
	Отрасль, к которой относится предприятие, является неперспективной
	Резкий рост цен на материальные ресурсы и комплектующие изделия, результатом чего является значительное снижение объема получаемой чистой прибыли и соответственно – эффективности производства
	Трудно преодолимые сложности, связанные с привлечением необходимых для развития производства инвестиций из-за неудовлетворительного финансового положения предприятия
	Не отвечающая современным требованиям система оплаты и стимулирования труда

* Классификация основных причин, побуждающих владельца продать собственный бизнес

Причины	Характеристика причины
Организационные	Система оплаты и стимулирования (мотивации) труда нуждается в коренной перестройке, на реализацию которой требуются значительные средства
	Сложившаяся структура управления не отвечает современным требованиям рыночной экономики
	Недружественная политика региональных (местных) властей по отношению к бизнесу, следствием которой является недопустимое снижение объемов получаемой прибыли
	Достаточно высокий уровень текучести кадров
	Утечка конфиденциальной информации к конкурентам, следствием которой является невозможность дальнейшего существования фирмы на целевом рынке

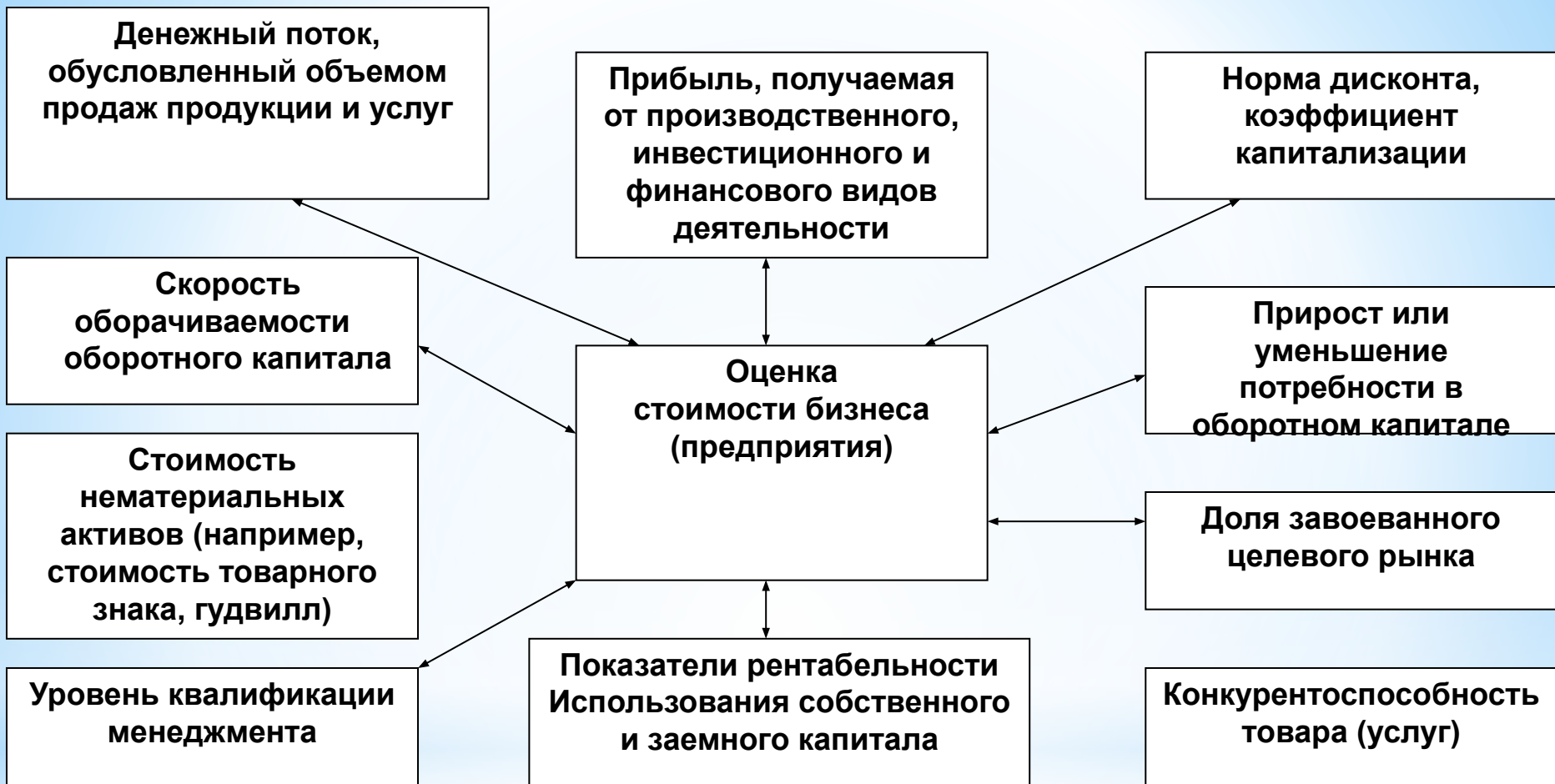
* Классификация основных причин, побуждающих владельца продать собственный бизнес

Причины	Характеристика причины
Производственные и коммерческие	Отсутствие достаточного объема средств для регулярной обновления ассортимента выпускаемой продукции
	Система сбыта нуждается в существенном совершенствовании вследствие неоправданного длительного цикла реализации продукции и несоответствия ее современным требованиям
	Система продвижения товаров на рынок оказывается значительно менее эффективной, чем у главных конкурентов
	Износ производственного оборудования весьма высокий (например, 60–80%), а средств на его модернизацию и обновление нет
	Среди предприятий стратегической конкурентной группы данное предприятие не занимает передовое место
	Значительные структурные сдвиги в потреблении товаров однородной группы (например, вследствие кризиса и снижен и платежеспособного спроса покупателей предпочтение отдает продукции с наиболее низкой ценой)
	Производимый ассортимент продукции не удовлетворяет требованиям основной массы покупателей
	Желание избавиться от непрофильных активов с тем, чтобы сконцентрировать усилия на главном направлении
	Угроза проиграть в конкурентной борьбе при нехватке инвестиционных ресурсов или малом масштабе бизнеса, а также в случае, когда технологическое развитие отрасли требует больших по объему вложений средств в этот бизнес
	Угроза банкротства предприятия или нахождение его в стадии фактического банкротства

*** Классификация основных причин, побуждающих владельца продать собственный бизнес**

Причины	Характеристика причины
Психологические	Принятие решения о переключении на новый, более эффективный вид бизнеса
	Потеря интереса к занятию бизнесом вообще

- * Каждому уровню управления предприятием свойствен конкретный состав КФС – от экономических, финансовых, инвестиционных, нормативных показателей, показателей имущественной оценки до показателей дебиторской задолженности и мотивации персонала компании.
- * Каждое подразделение предприятия должно четко представлять, на какие факторы стоимости оно способно оказывать прямое влияние.
- * *К примеру*, для одной бизнес-единицы (или подразделения) предприятия ключевым фактором стоимости может быть себестоимость готовой продукции, для другого – наиболее полное удовлетворение спроса покупателей, для третьего – капитальные вложения и т.д.
- * Факторы стоимости нецелесообразно рассматривать в отрыве друг от друга. Так, повышение цены на товар само по себе может увеличить стоимость предприятия, но одновременно привести к потере определенного контингента покупателей вследствие уменьшения конкурентоспособности реализуемой продукции.



*** Ключевые показатели (факторы), оказывающие наибольшее влияние на оценку стоимости бизнеса (предприятия)**

* Классификация основных подходов к оценке и управлению стоимостью бизнеса

* На сегодняшний день известно несколько подходов и реализуемых в их составе методов, с помощью которых даются денежные оценки стоимости предприятия (бизнеса).

* В отечественной теории декларируются и используются заимствованные из западной практики три основных подхода к оценке стоимости бизнеса:

- 1) доходный подход (*income approach*);
- 2) затратный (на основе активов) подход (*asset based approach*);
- 3) сравнительный (рыночный) подход (*market approach*).

* Подходы к оценке стоимости бизнеса

- * Каждый из приведенных подходов содержит несколько возможных к применению методов.
- * Каждый из этих подходов и в их составе методов характеризуется определенными достоинствами, недостатками и имеет конкретную сферу целесообразного применения.
- * Вместе с тем при проведении оценки стоимости бизнеса с целью повышения достоверности расчетов эксперт-оценщик обычно использует несколько наиболее подходящих для рассматриваемой ситуации методов, которые дополняют друг друга. Этим самым реализуется так называемый многоцелевой подход к решению рассматриваемой проблемы.

*

1. Доходный подход к оценке бизнеса (предприятия)

- * Логика доходного подхода к оценке предприятия лучше всего отражает ожидания инвестора.
- * Стоимость бизнеса определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые оцениваемое предприятие может принести.
- * В рамках доходного подхода обычно *выделяют два основных метода*:
 - 1.1) метод дисконтирования денежных потоков
 - 1.2) метод капитализации доходов.

* 1.1. Метод дисконтирования денежных потоков

- * Рыночная оценка бизнеса во многом зависит от того, каковы его перспективы.
- * При определении рыночной стоимости бизнеса учитывается только та часть его капитала, которая может приносить доходы в той или иной форме в будущем.
- * При этом очень важно, когда именно собственник будет получать данные доходы и с каким риском это сопряжено.
- * Все эти факторы, влияющие на оценку бизнеса, позволяют учесть метод дисконтирования денежных потоков (далее — метод ДДП).

* 1.1. Метод дисконтирования денежных потоков

- * Определение стоимости бизнеса методом ДДП основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.
- * *Собственник не продаст свой бизнес по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов.*
- * Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

* 1.1. Метод дисконтирования денежных потоков

- * Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку
 - *любой инвестор*, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете,
 - *покупает* не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, машин, оборудования, нематериальных ценностей и т.д., а *поток будущих доходов*, позволяющий ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние.

С этой точки зрения все предприятия, к каким бы отраслям экономики они ни принадлежали, производят всего один вид товарной продукции – деньги.

- * **Метод дисконтирования денежных потоков может быть использован для оценки любого действующего предприятия.** Тем не менее существуют ситуации, когда он объективно дает наиболее точный результат рыночной стоимости предприятия. Применение данного метода *наиболее обоснованно* для оценки предприятий, имеющих определенную историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной) и находящихся на стадии стабильного экономического развития.
- * **Метод ДДП в меньшей степени применим к оценке предприятий, терпящих систематические убытки** (хотя и отрицательная величина стоимости бизнеса может быть фактом для принятия управленческих решений).
- * **Следует соблюдать разумную *осторожность*** в применении этого метода для оценки новых предприятий, пусть даже и многообещающих. Отсутствие ретроспективы прибылей затрудняет объективное прогнозирование будущих денежных потоков бизнеса.

*** Основные этапы оценки предприятия методом дисконтирования денежных потоков:**

- 1 Выбор модели денежного потока.
- 2 Определение длительности прогнозного периода.
- 3 Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации.
- 4 Анализ и прогноз расходов.
- 5 Анализ и прогноз инвестиций.
- 6 Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного периода.
- 7 Определение ставки дисконтирования.
- 8 Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.
- 9 Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.
- 10 Внесение итоговых поправок.

* 1.2. Метод капитализации доходов (прибыли)

* Метод капитализации доходов основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость доли собственности в предприятии равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность.

* Сущность данного метода выражается формулой:

$$\text{Оцененная стоимость} = \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Ставка капитализации}}$$

* 1.2. Метод капитализации доходов (прибыли)

- * Метод капитализации дохода *в наибольшей степени подходит* для ситуаций, в которых ожидается, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины дохода (или темпы его роста будут постоянными).
- * В отличие от оценки недвижимости, *в оценке бизнеса данный метод применяется довольно редко* из-за значительных колебаний величин прибылей или денежных потоков по годам, характерных для большинства оцениваемых предприятий.
- * Существует *ряд разновидностей метода* в зависимости от принятой базы дохода.

Например, можно выделить капитализацию:

1. чистой прибыли (после уплаты налогов);
2. прибыли до уплаты налогов;
3. фактически выплаченных дивидендов;
4. потенциальных дивидендов и т.д.

***Применение метода капитализации доходов обычно предусматривает такие *основные этапы*:**

- 1** Анализ финансовой отчетности, ее нормализация и трансформация (при необходимости).
- 2** Выбор величины прибыли, которая будет капитализирована.
- 3** Расчет ставки капитализации.
- 4** Определение предварительной величины стоимости.
- 5** Проведение поправок на наличие нефункционирующих активов (если таковые имеются).
- 6** Проведение поправок на контрольный или неконтрольный характер оцениваемой доли, а также на недостаток ликвидности (если они необходимы).

- * **Метод дисконтирования денежного потока (ДДП)** — трудоемкий и многоэтапный метод оценки предприятия.
- * Применение этого метода требует от оценщика высокого уровня знаний и профессиональных навыков, так как метод ДДП во всем мире признан наиболее теоретически обоснованным методом оценки рыночной стоимости действующего предприятия.
- * В странах с развитой рыночной экономикой при оценке крупных и средних предприятий этот метод применяется в 80 - 90% случаев.
- * **Главное достоинство метода ДДП** состоит в том, что он единственный из известных методов оценки, основанный на прогнозах будущего развития рынка, а это (в наибольшей степени отвечает интересам инвестиционного процесса).
- * **Метод капитализации прибыли** применяется в оценке бизнеса значительно реже, как правило, для оценки мелких предприятий.

* 2. Затратный подход к оценке бизнеса

- * *Затратный подход (asset based approach)* – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для создания, восстановления, замещения, изменения или утилизации объекта оценки с обязательным учетом всех видов износа.
- * Затратный подход (или подход на основе анализа активов) базируется на реализации *принципа замещения*, выражающегося в том,
что покупатель не заплатит за готовый бизнес больше денежных средств, чем за создаваемый объект той же полезности.
- * Затратный подход – это общий способ определения стоимости предприятия и/или его собственного капитала, в рамках которого используются один или более методов, основанных непосредственно на исчислении стоимости активов предприятия за вычетом обязательств.

* 2. Затратный подход к оценке бизнеса

* В составе затратного подхода присутствуют два наиболее часто используемых метода, базирующихся на определении стоимости активов

2.1. Метод оценки стоимости чистых активов

2.2. Метод оценки ликвидационной стоимости

* В случае применения затратного подхода *необходимо знать стоимость конкретных видов активов и обязательств.*

* Перечень методов в составе затратного подхода

Затратный подход (или подход на основе активов)		
Метод оценки стоимости чистых активов	Метод оценки ликвидационной стоимости	Другие методы
Метод избыточной прибыли	Правило «большого пальца»	Мультипликатор дискретного дохода

***Затратный подход целесообразно применять** для компаний специального назначения, материалоемких и фондоемких производств, а также для целей страхования.

***Методу отдают предпочтение** конъюнктурные покупатели, находящиеся в поиске владельцев, которые вынуждены продавать свой бизнес при наиболее неблагоприятных обстоятельствах.

***Затратный подход целесообразно** применять в случаях, когда:

- 1) оцениваемая компания владеет крупными активами;
- 2) преобладающая часть активов являются ликвидными (например, успешно обращающиеся на фондовом рынке ценные бумаги, вложения в недвижимость);
- 3) оцениваемая компания или впервые образована, или подвергнута процедуре банкротства.

2.1. Метод чистых активов (Net Asset Value – NAV).

- * Стоимость предприятия зависит от того, какой экономический потенциал накоплен им в предыдущий период (например, пятилетний) производственно-хозяйственной, коммерческой и инвестиционной деятельности. *Важнейшей характеристикой этого потенциала является стоимость его активов.*
- * Все фигурирующие в составе затратного (имущественного) подхода методы базируются на использовании одной информационной базы – баланса предприятия, в котором содержатся все необходимые данные об активах.

* Статьи бухгалтерского баланса приводятся к рыночной стоимости, оценка проводится в несколько этапов:

- 1 анализ бухгалтерских балансовых отчетов;
- 2 внесение учетных поправок (корректировок);
- 3 перевод финансовых активов в рыночную стоимость;
- 4 оценка рыночной стоимости материальных и нематериальных активов;
- 5 перевод обязательств в текущую стоимость.

* В результате проведения состава перечисленных видов работ стоимость собственного капитала компании рассчитывается как рыночная стоимость совокупных активов минус текущая стоимости всех обязательств.

* В зависимости от вида используемой балансовой стоимости возникают соответствующие наименования метода оценки стоимости бизнеса.

* Дадим им краткую характеристику.

- * **Метод чистой балансовой стоимости** – наиболее простой метод оценки активов компании. Для получения чистой балансовой стоимости необходимо из общей стоимостной оценки активов в балансе вычесть все краткосрочные и долгосрочные обязательства (долги) фирмы. В результате будет определена стоимость собственного капитала компании, т.е. значение чистой балансовой стоимости активов.
- * **Метод скорректированной балансовой стоимости** – более совершенный метод. Он включает в себя результат переоценки, с учетом которой корректируется остаточная стоимость активов на фактор, обусловленный уровнем инфляции. При определении стоимости фирмы проводится переоценка ее активов с введением полученного результата этой переоценки в баланс: со стороны активов – это сумма переоценки, со стороны пассивов – резерв переоценки. В результате определяется чистая, скорректированная балансовая стоимость, которая по сути является суммой собственного капитала компании и резерва.

- * При затратном подходе стоимость объекта собственности в большинстве случаев рассчитывается:
- * Методом замещения;
- * Методом определения восстановительной стоимости.

* Метод замещения

- * В случае оценки методом замещения определяется стоимость такого объекта, который имеет параметры (главным образом затраты на полное замещение его активов при сохранении хозяйственного профиля), аналогичные оцениваемому предприятию.
- * Подобный объект должен быть построен по современному проекту с применением передовых технологий; продукция должна изготавливаться из современных материалов, а цена — устанавливаться на соответствующую дату оценки.
- * Этот метод целесообразно применять для оценки материальных активов предприятий, которые характеризуются достаточно высокой капиталоемкостью.

* Метод определения восстановительной стоимости

- * При его использовании расщипывают все затраты, необходимые для создания достаточно той копии оцениваемой компании.
- * В отличие от метода замещения, этот метод учитывает кроме стоимости нематериальных активов и авторские права, патенты, компьютерные программы и т.п.
- * Метод чистых активов является наиболее простым методом оценки стоимости компании, могут быть рассмотрены альтернативные возможности использования активов предприятия:
 - 1) если стоимость актива для бизнеса равна стоимости актива в использовании, то может быть принято решение о сохранении данного актива на балансе;
 - 2) если стоимость актива для бизнеса равна чистой стоимости его реализации, то собственник может принять решение о продаже актива;
 - 3) если стоимость актива для бизнеса равна чистым текущим затратам на замещение данного актива, то собственник может заменить этот актив на другой, более эффективный.
- * Расчет стоимости бизнеса по методу чистых активов может проводиться для предприятий, находящихся в состоянии: прекращения деятельности, репрофилирования, реструктуризации или банкротства.

- * При реализации затратного подхода на основе использования метода чистых активов составленный на основе затрат баланс предприятия заменяется балансом, в котором все активы — материальные и нематериальные — и все обязательства отражены по рыночной стоимости или по какой-либо другой подходящей текущей стоимости.
- * При этом для каждого вида активов и обязательств целесообразно использовать соответствующую методику оценки рыночной цены.
- * Если применяется рыночная или ликвидационная стоимость, то необходимо учитывать затраты, связанные с продажей, и другие расходы (*например*, на демонтаж производственного оборудования).

***Алгоритм расчетов по методу чистых активов**
включает ряд этапов.

1. Оценка имущества (недвижимого) по обоснованной рыночной цене.
2. Определение рыночной стоимости машин и оборудования.
3. Выявление и оценка нематериальных активов.
4. Определение рыночной стоимости долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений.
5. Перевод стоимости товарно-материальных запасов в текущую стоимость.
6. Оценка дебиторской задолженности.
7. Оценка расходов будущих периодов.
8. Перевод обязательств компании в текущую стоимость.
9. Определение стоимости собственного капитала путем вычитаний из рыночной стоимости активов текущей стоимости всех обязательств.

*** Таким образом, метод чистых активов целесообразно применим, главным образом при переоценке основных фондов предприятия для объектов, не предназначенных для получения прибыли, а также**

*** Метод определения ликвидационной стоимости (Liquidation Value – LV)**

- * Стандартами оценочной деятельности установлено вполне определенное понятие «ликвидационная стоимость имущества».**
- * При этом понятие «ликвидационная стоимость» законодателем не отождествляется со стоимостью имущества, имеющей место при ликвидации.**
- * Согласно п. «ж» ст. 3 стандартов ликвидационная стоимость предприятия – это стоимость объекта оценки, если тот должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.**
- * Ликвидация должника не является основанием, чтобы считать, что определение стоимости его имущества всегда связано с понятием ликвидационной стоимости собственности.**
- * Это утверждение основано на том, что ликвидация должника может быть добровольной.**
- * В этом случае должник не будет связан ограниченным сроком реализации своего имущества. Его стоимость будет определяться рынком.**
- * Кроме того, даже в случае принудительной ликвидации собственника установленные законом сроки могут быть достаточными для реализации отдельных видов имущества по рыночной цене.**

***К оценке предприятия по ликвидационной стоимости обращаются обычно тогда, когда:**

- бизнес не приносит удовлетворительного по объему дохода и не имеет хороших перспектив развития;
- текущие и прогнозируемые денежные потоки компании от продолжения ее деятельности низки по сравнению с чистыми активами и компания стоит больше;
- текущие и прогнозируемые денежные потоки компании от продолжения ее деятельности настолько низки, что ее ликвидационная оценка близка к оценке компании как действующего предприятия;
- компания находится в стадии банкротства или ликвидации.

- * В ситуации банкротства предприятие прекращает свои операции, продает материальные, а если есть — и нематериальные активы и погашает все свои обязательства.
- * Следует также учитывать уменьшение стоимости за счет ликвидационных расходов.
- * При этом определяющее значение для оценки стоимости бизнеса, который подлежит ликвидации, имеет тот резерв времени, которое отпущено на продажу активов на рынке недвижимости.
- * В случае ускоренной продажи активов предприятия при его ликвидации получают нижний уровень стоимости оцениваемого бизнеса.
- * Наличие резерва времени в условиях упорядоченной ликвидации позволяет продать активы по их рыночной стоимости.
- * В этом случае процесс упорядочения активов рекомендуется осуществлять по заранее разработанному календарному графику работ, который необходим для максимизации выручки от продажи активов предприятия и наиболее полного

*** Оценка ликвидационной стоимости компании может проводиться с помощью разных методов:**

*** *Метод количественного анализа.*** В его основе лежит составление смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объекта в целом. К затратам добавляются накладные расходы и прибыль застройщика, затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, а также на необходимые для воспроизводства улучшения. Количественный анализ — наиболее точный, но более трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация эксперта-оценщика и достаточно большой опыт в составлении строительных смет.

*** *Поэлементный метод*** представляет собой менее трудоемкую модификацию количественного метода, основанную на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости объекта оценки применяют наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 м³ кирпичной кладки, 1 м² кровельных покрытий и т. п.).

***Метод сравнительной единицы** состоит в том, что для оцениваемого актива подбирают объект-аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта-аналога (мЗ, м2 и пр.) умножается на число единиц оцениваемого актива. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости.

***Индексный метод.** Его суть заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Такие индексы утверждаются Госкомстатом РФ и периодически публикуются в печати.

- * *Во всех указанных выше методах определяется накопленный износ.*
- * Нематериальные активы оцениваются обычно по затратам, которые необходимо совершить, для того чтобы получить их аналог.
- * Допустим, лицензия на право заниматься определенной деятельностью оценивается как время, необходимое на ее получение, и средства, которые нужно на это затратить. Если лицензии на занятие данным видом бизнеса уже выданы (*например*, исчерпаны квоты на лов рыбы или лицензия на данные радиочастоты уже кому-то принадлежит), то стоимость лицензии многократно увеличивается.
- *

* 3. Сравнительный подход к оценке бизнеса

* Особенностью сравнительного подхода к оценке собственности является ориентация итоговой величины стоимости, с одной стороны, на рыночные цены купли-продажи акций, принадлежащих сходным компаниями, с другой стороны, на фактически достигнутые финансовые результаты.

* Особое внимание уделяется:

- теоретическому обоснованию сравнительного подхода, сфере его применения, особенностям конкретных методов;
- критериям отбора сходных предприятий;
- характеристике важнейших ценовых мультипликаторов;
- основным этапам формирования итоговой величины стоимости;
- выбору величин мультипликаторов, взвешиванию промежуточных результатов, внесению поправок.

* Сравнительный подход предполагает, что ценность собственного капитала фирмы определяется той суммой, за которую она может быть продана при наличии достаточно сформированного рынка.

* Другими словами, наиболее вероятной ценой бизнеса может быть реальная цена продажи сходной фирмы, зафиксированная рынком.

- * *Во-первых*, оценщик использует в качестве ориентира реально сформированные рынком цены на сходные предприятия либо их акции.
- * При наличии развитого финансового рынка фактическая цена купли-продажи предприятия в целом или одной акции наиболее интегрально учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости собственного капитала предприятия.
- * К таким факторам можно отнести: соотношение спроса и предложения на данный вид бизнеса; уровень риска; перспективы развития отрасли; конкретные особенности предприятия и многое другое, что, в конечном счете облегчает работу оценщика, доверяющего.

- * *Во-вторых*, сравнительный подход базируется на принципе альтернативных инвестиций.
- * Инвестор, вкладывая деньги в акции, покупает прежде всего будущий доход.
- * Производственные, технологические и другие особенности конкретного бизнеса интересуют инвестора только с позиции перспектив получения дохода.
- * Стремление получить максимальный доход на вложенный капитал при адекватном уровне риска и свободном размещении инвестиций обеспечивает выравнивание рыночных цен.

- * *В-третьих*, цена предприятия отражает его производственные и финансовые возможности, положение на рынке перспективы развития.
- * Следовательно, в сходных предприятиях должно совпадать соотношение между ценой и важнейшими финансовыми параметрами, такими, как прибыль, дивидендные выплаты, объем реализации, балансовая стоимость собственного капитала.
- * Отличительной чертой этих финансовых параметров выступает их определяющая роль в формировании дохода, получаемого инвестором.

- * **Сравнительный подход** обладает рядом преимуществ и недостатков, которые должен учитывать профессиональный оценщик.
- * **Основным преимуществом** сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, так как оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом. При использовании других подходов оценщик определяет стоимость предприятия на основе произведенных расчетов.
- * **Сравнительный подход** базируется на ретроинформации и, следовательно, отражает фактически достигнутые результаты производственно-финансовой деятельности предприятия, в то время как доходный подход ориентирован на прогнозы относительно будущих доходов.

- * Сравнительный подход имеет ряд существенных недостатков, ограничивающих его использование в оценочной практике.
- * Во-первых, базой для расчета являются достигнутые в прошлом финансовые результаты. Следовательно, метод игнорирует перспективы развития предприятия.
- * Во-вторых, сравнительный подход возможен только при наличии разносторонней финансовой информации не только по оцениваемому предприятию, но и по большому числу сходных фирм, отобранных оценщиком в качестве аналогов. Получение дополнительной информации от предприятий-аналогов – сложный и дорогостоящий процесс.
- * В-третьих, оценщик должен делать сложные корректировки, вносить поправки в итоговую величину и промежуточные расчеты, требующие серьезного обоснования. Это связано с тем, что на практике не существует абсолютно одинаковых предприятий. Оценщик обязан выявить различия и определить пути их нивелирования при определении итоговой величины стоимости.

*** При сравнительном подходе используются три основных метода, выбор которых зависит от целей, объекта и конкретных условий оценки:**

3.1. Метод компании-аналога;

3.2. Метод сделок;

3.3. Метод отраслевых коэффициентов.

***3.1. Метод компании-аналога, или метод рынка капитала,** основан на использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком. Базой для сравнения служит цена одной акции акционерных обществ открытого типа. Следовательно, в чистом виде данный метод используется для оценки миноритарного (неконтрольного) пакета акций.

***3.2. Метод сделок, или метод продаж,** ориентирован на цены приобретения предприятия в целом либо его контрольного пакета акций. Это определяет наиболее оптимальную сферу применения данного метода – оценка 100%-ного капитала либо контрольного пакета акций.

***3.3. Метод отраслевых коэффициентов, или метод отраслевых соотношений,** основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами. Отраслевые коэффициенты рассчитываются специальными аналитическими организациями на базе длительных статистических наблюдений за соотношением между ценой собственного капитала предприятия и его важнейшими производственно-финансовыми показателями. Исходя из анализа накопленной информации и обобщения результатов были разработаны простые формулы определения I стоимости оцениваемого предприятия.

***Суть сравнительного подхода к определению стоимости компании заключается в следующем:**

- 1.** Выбирается предприятие, аналогичное оцениваемой фирме, которое было недавно продано;
- 2.** Затем рассчитывается соотношение между рыночной ценой продажи предприятия-аналога и каким-либо его финансовым показателем;
- 3.** Данное соотношение называется «ценовой мультипликатор»;
- 4.** Для получения рыночной стоимости собственного капитала необходимо умножить аналогичный финансовый показатель оцениваемой компании на расчетную величину ценового мультипликатора.

- * Однако, несмотря на кажущуюся простоту, этот метод требует высокой квалификации и профессионализма оценщика, так как предполагает внесение сложных корректировок для обеспечения максимальной сопоставимости оцениваемой компании с аналогами.
- * Кроме того, оценщик должен определить приоритетные критерии сопоставимости, исходя из конкретных условий, целей оценки, качества информации.
- * **Оценка предприятия методом компании-аналога включает семь этапов:**
 1. сбор необходимой информации;
 2. сопоставление списка аналогичных предприятий;
 3. финансовый анализ;
 4. расчет ценовых мультипликаторов;
 5. выбор величины мультипликатора, которую целесообразно применить к оцениваемой компании;
 6. определение итоговой величины стоимости методом взвешивания промежуточных результатов;

*** Оценка бизнеса методом компании-аналога основана на использовании двух типов информации:**

1) рыночной (ценовой) информации

- * Рыночная информация** включает данные о фактических ценах купли-продажи акций компании, сходной с оцениваемой фирмой, а также информацию о количестве акций в обращении.
- * Число акций**, на которое поделен собственный капитал компании, оказывает прямое влияние на стоимость одной акции.
- * Две компании**, имеющие одинаковую ценность собственного капитала, могут иметь различную стоимость одной акции, если их число в сравниваемых компаниях различно.

* Оценка бизнеса методом компании-аналога основана на использовании двух типов информации:

1) рыночной (ценовой) информации

- * Качество и доступность ценовой информации зависят от уровня развития фондового рынка. Формирование отечественного фондового рынка не завершено, однако ряд агентств, например «Финмаркет», «АК&М», «РосБизнесКонсалтинг», публикует периодические бюллетени о состоянии финансовых рынков, предложениях на покупку (продажу) ценных бумаг некоторых фирм, исследованиях активности рынков акций крупнейших предприятий по отраслям.
- * Кроме того, необходимую информацию можно найти на соответствующих сайтах Интернета.
- * В связи с тем что российский фондовый рынок характеризуется слабой активностью, информационной закрытостью, отсутствием достоверных сведений о фактической цене сделки, практикующие оценщики достаточно часто используют цены спроса и предложения на акции аналогичных предприятий.

Оценка бизнеса методом компании-аналога основана на использовании двух типов информации:

2) финансовой информации.

- * Финансовая информация должна быть представлена отчетностью за текущий год и предшествующий период.
- * Ретроинформация собирается обычно за 5 лет.
- * Однако, этот период может быть другим, если условия деятельности предприятия будут существенно отличаться от тех, в которых оно работает на момент оценки.
- * Финансовая информация должна быть собрана не только по оцениваемой компании, но и по аналогам.
- * Корректировке поддержит вся отчетность по полному списку предприятий, отобранных оценщиком, поэтому сравнительный подход является чрезвычайно трудоемким и дорогостоящим.

Оценка бизнеса методом компании-аналога основана на использовании двух типов информации:

2) *финансовой информации (продолжение)*

- * *Финансовая информация* прежде всего представлена официальной бухгалтерской и финансовой отчетностью, а также дополнительными сведениями, перечень которых определяется непосредственно оценщиком в зависимости от конкретных условий оценки.
- * *Дополнительная информация* позволит найти степень сходства аналогов с оцениваемой компанией.
- * На ее основе оценщик может провести необходимые корректировки, устраняющие различия в финансовых и производственных параметрах, методах ведения учета и составления отчетности, выявить излишек или недостаток собственного оборотного капитала, наличие нефункционирующих активов, внести поправки на экстраординарные события и т. д.

* Процесс отбора сопоставимых компаний осуществляется в три стадии :

* На первой стадии определяется круг «подозреваемых». В него входит максимально возможное число предприятий, сходных с оцениваемой фирмой. Поиск таких компаний начинается с определения основных конкурентов, просмотра списка слившихся и приобретенных компаний за последний год. Возможно использование электронных баз, однако такая информация нуждается в дополнительных сведениях, так как не бывает достаточно полной. Критерии сопоставимости на этом этапе условны и обычно ограничиваются сходством отрасли.

* Процесс отбора сопоставимых компаний
осуществляется в три стадии :

* На второй стадии составляется список «кандидатов».

Поскольку аналитику требуется дополнительная информация сверх официальной отчетности, он должен собрать ее непосредственно на предприятиях-аналогах.

* Поэтому первоначальный список может сократиться из-за отказа некоторых фирм в представлении необходимых сведений, а также из-за плохого качества, недостоверности представленной информации. Критерии отбора должны соответствовать важнейшим характеристикам фирм. Если аналог отвечает всем критериям, то он может использоваться на последующих этапах оценки. Окончательное решение о степени сопоставимости предприятий принимает оценщик.

* Процесс отбора сопоставимых компаний осуществляется в три стадии :

* На третьей стадии составляется окончательный список аналогов, который позволит аналитику определить стоимость оцениваемой фирмы. Включение предприятий в этот список основано на тщательном анализе дополнительно полученной информации. На этой стадии аналитик ужесточает критерии сопоставимости (отбора) и оценивает такие факторы, как уровень диверсификации производства, положение на рынке, характер конкуренции и т.д.

* Состав критериев сопоставимости определяется условиями оценки, наличием необходимой информации, приемами и методами, наработанными оценщиком. На практике невозможно проанализировать все факторы, по которым осуществляется окончательный отбор.

**Спасибо за
внимание!**